

ECKPFEILER BÜRGERLICHE WOHNUNGSPOLITIK

FRIEDRICH BREYER

Der Wohnungsmarkt ist einer der am schärfsten regulierten Märkte in Deutschland, und dennoch (oder gerade deswegen?) herrscht in den Augen vieler Politiker und Journalisten hierzulande Wohnungsnot, und es werden ständig neue und schärfere Regulierungen gefordert. Neben dem Mangel an Wohnraum werden auch gestiegene Mieten beklagt, ohne dass die Rolle des Preismechanismus bei der Verteilung eines knappen Gutes anerkannt wird. In diesem Eckpfeiler wird zunächst aufgezeigt, dass eine Knappheit an Mietwohnungen in manchen Städten auf eine rasch gewachsene Bevölkerung, den Trend zu Ein-Personen-Haushalten und eine zu geringe Bautätigkeit zurückzuführen ist, dass aber trotzdem die Mieten insgesamt nicht schneller gestiegen sind als andere Lebenshaltungskosten. Im Anschluss daran werden staatliche Eingriffe zum „Mieterschutz“ einer kritischen Analyse unterzogen und es werden Instrumente diskutiert, wie die Bautätigkeit wieder gestärkt werden kann.

Oktober 2025

- Die **durchschnittlichen Mieten** in Deutschland sind in den letzten Jahrzehnten nicht schneller gestiegen als der Preisindex der Lebenshaltung. Lediglich die Mieten bei Neuvermietung in „Schwarmstädten“ sind überproportional gestiegen.
- Eingriffe in die Vertragsgestaltung zwischen Mieter und Vermieter bei **Neuvermietung** (Mietpreisbremse, Mietendeckel) sind kontraproduktiv, weil sie die Knappheit von Mietwohnungen verschärfen.
- **Sozialer Wohnungsbau** ist ein ungeeignetes Mittel zur Lösung des Verteilungsproblems, weil er auf mittlere Sicht zu hoher Fehlbelegung führt. Ein besseres Instrument ist das **Wohngeld**, das zielgenau bedürftigen Haushalten gezahlt werden kann.
- Der Mangel an Mietwohnungen an einigen Orten kann nur durch **Anreize zu mehr Bautätigkeit** behoben werden. Dazu gehören auch die Lockerung überzogener Qualitätsstandards und die Senkung der Grunderwerbsteuer.
- Um Kommunen Anreize zur **Ausweisung von mehr Bauland** zu vermitteln, sollten sie Planungswertzuwächse abschöpfen können.
- **Bürgerliche Wohnungspolitik** trennt das allocative Problem eines Mangels an Wohnraum (mehr Markt!) von dem einer gerechten Verteilung, das durch Transfers an bedürftige Haushalte zu lösen ist.

ÜBERBLICK

1. GRUNDLAGEN

- 1.1. Was ist Wohnungspolitik und wozu wird sie benötigt?
- 1.2. Welche Ziele sollte die Wohnungspolitik verfolgen?
- 1.3. Zur Entwicklung auf dem deutschen Wohnungsmarkt

2. STAATLICHE MAßNAHMEN UND IHRE WIRKUNGEN

- 2.1. Eingriffe in die Vertragsgestaltung zwischen Vermieter und Mieter

- 2.1.1. Kündigungsschutz und Regelungen zur Mieterhöhung*
- 2.1.2. Erste Verschärfung: Die Mietpreisbremse*
- 2.1.3. Zweite Verschärfung: Der Berliner Mietendeckel*
- 2.1.4. Die Wirkung von Preisobergrenzen*

- 2.2. Staatliche Subventionen für Bauherren und Mieter

- 2.2.1. Sozialer Wohnungsbau*
- 2.2.2. Wohngeld*
- 2.2.3. Zur Politischen Ökonomie von Sozialem Wohnungsbau und Wohngeld*

- 2.3. Weitere Maßnahmen auf der Angebotsseite des Wohnungsmarkts

- 2.3.1. Anreize zur besseren Nutzung von bestehendem Bauland*
- 2.3.2. Ausweisung von Bauland*
- 2.3.3. Beeinflussung des Anstiegs der Baukosten*
- 2.3.4. Flankierende Maßnahmen*

3. SCHLUSSFOLGERUNGEN FÜR EINE BÜRGERLICHE WOHNUNGSPOLITIK

Eckpfeiler einer bürgerlichen Wohnungspolitik

von Professor Friedrich Breyer

1. GRUNDLAGEN

1.1. Was ist Wohnungspolitik und wozu wird sie benötigt?

Wohnungspolitik hat vor allem zwei Inhalte: Die Wohnungsbaupolitik regelt, welcher Teil der verfügbaren Landfläche für den Bau und den Erhalt von Wohnungen genutzt werden soll und nicht für alternative Verwendungszwecke wie Industrie, Verkehr, Landwirtschaft oder Erholung (bzw. Naturschutz). Neben der Ausweisung von Baugebieten erlässt sie Vorschriften über die Bebauungsdichte sowie über die Mindestqualität des zu erstellenden Wohnraums, etwa im Hinblick auf die Energieeffizienz.

Die Wohnungspolitik im engeren Sinn regelt die rechtlichen Beziehungen zwischen Wohnungseigentümern und Mietern, indem sie u.a. Mindeststandards für die Vereinbarungen zur Höhe der Miete und zur Laufzeit von Mietverträgen vorgibt, etwa zu der Frage, ob und unter welchen Bedingungen Kündigungen erlaubt sein sollen.

1.2. Welche Ziele sollte die Wohnungspolitik verfolgen?

Es versteht sich, dass auch eine auf freiheitlichen Prinzipien basierende bürgerliche Gesellschaft allein schon aus Gründen der Rechtssicherheit nicht gänzlich auf Wohnungspolitik im oben beschriebenen Sinn verzichten kann. Insbesondere ist es erforderlich, die unweigerlich bestehenden Zielkonflikte zwischen alternativen Zwecken der Flächennutzung und die Interessenkonflikte zwischen Vermietern und Mietern zu lösen. Die Qualität dieser Lösungen kann man am Grad der Erreichung zweier unterschiedlicher Ziele messen, einem Effizienzziel und einem Verteilungsziel:

1. Wie kann angesichts existierender Knappheit von Boden und anderen Ressourcen eine effiziente Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum erreicht werden? Wie können dabei für die arbeitende Bevölkerung unnötig lange Wege zwischen Wohnung und Arbeitsstätte vermieden werden? Und wie kann ein Gleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt erreicht werden, bei dem jeder Nachfrager ohne extreme Suchkosten eine seiner Zahlungsbereitschaft entsprechende Wohnung finden kann?
2. Wie können soziale Härten für Problemgruppen des Wohnungsmarkts (wie Geringverdiener, Alleinerziehende und große Familien) abgefedert werden, die unter einem Wohnraumangel und den damit verbundenen hohen Mieten besonders leiden? Noch allgemeiner: Wie kann verhindert werden, dass Vermieter das Machtgefälle zwischen ihnen und ihren Mietern, das sich durch unterschiedlich hohe Opportunitätskosten ergibt, durch unangemessene Mieterhöhungen ausnutzen?

1.3. Zur Entwicklung auf dem deutschen Wohnungsmarkt¹

In der Presse wird seit einigen Jahren ein „Mietenwahnsinn“ beklagt, und in der Politik hat sich die Ansicht durchgesetzt, es fehle an „bezahlbarem Wohnraum“. Tatsächlich konstatiert der Verband der Wohnungswirtschaft für das Jahr 2024 einen Fehlbestand in Höhe von 800.000 Wohnungen. Dies hängt damit zusammen, dass die Einwohnerzahl Deutschlands im Zeitraum 2011 bis 2023 um 4,3 Millionen gewachsen ist, während die Bautätigkeit seit zwei Jahrzehnten auf einem zu niedrigen Niveau von unter 300.000 Wohneinheiten pro Jahr stagniert. Dennoch spiegelt sich dieser Mangel in der Preisentwicklung kaum wider: Während im Zeitraum von 2005 bis 2024 der Preisindex der Lebenshaltung (VPI) um 46 Prozent gestiegen ist, ist die Entwicklung des Indexes der Nettokaltmieten in den 16 Bundesländern sehr unterschiedlich verlaufen, und der Anstieg lag nur im Stadtstaat Bremen mit 50 Prozent leicht über dem Anstieg des VPI, in allen anderen Bundesländern jedoch erheblich darunter und in Sachsen sogar nur bei 14 Prozent. Damit hinkte der Index der Mieten weit hinter dem der Immobilienpreise im gleichen Zeitraum her (Häuser plus 79 Prozent, neue Wohnungen plus 92 Prozent, Bauland sogar plus 109 Prozent), und auch die Baukosten sind mit plus 77 Prozent sehr viel schneller gestiegen als die Mieten.

Der Eindruck eines überproportionalen Mietenanstiegs rührt daher, dass die Angebotsmieten bei Neuvermietung in einigen Großstädten mit hohen Zuzugsraten (sog. „Schwarmstädten“) besonders stark gestiegen sind. Dies betrifft jedoch nur ein kleines Segment des Wohnungsmarkts, da pro Jahr weniger als 10 Prozent aller Wohnungen neu vermietet werden.

Die Ursachen für das zuletzt genannte Phänomen liegen zum einen im Wachstum der Bevölkerungszahl bei nur geringer Bautätigkeit im gleichen Zeitraum, im Anstieg der Zahl der Haushalte durch die Zunahme des Anteils alleinlebender Bürger, u.a. durch den starken Anstieg der Zahl der Studierenden, sowie in dem Wunsch vieler Menschen, in Großstädte zu ziehen, wo die meisten neuen Arbeitsplätze entstehen, das kulturelle Angebot größer ist und die Möglichkeit besteht, aufs eigene Auto zu verzichten.

2. STAATLICHE MAßNAHMEN UND IHRE WIRKUNGEN

Der Staat besitzt in seinem Werkzeugkasten der Wohnungspolitik eine Reihe von Instrumenten, die im Folgenden daraufhin zu untersuchen sind, in welchem Maße sie dazu beitragen können, die oben genannten Ziele vor dem Hintergrund der geschilderten Entwicklung zu erreichen. Dies sind zum einen Eingriffe in die Vertragsfreiheit zwischen Wohnungseigentümern und Mietern (Abschnitt 2.1), zum anderen Subventionen, die an Bauherren oder Mieter gezahlt werden (Abschnitt 2.2) und schließlich weitere Maßnahmen auf der Angebotsseite des Wohnungsmarkts wie die Ausweisung von Baugebieten und die Setzung von Baustandards (Abschnitt 2.3). Auf der Grundlage dieser Analyse werden in Abschnitt 3 Leitlinien für eine bürgerliche Reform der Wohnungspolitik formuliert.

¹ Quelle für alle Zahlenangaben ist das Statistische Bundesamt.

2.1. Eingriffe in die Vertragsgestaltung zwischen Vermieter und Mieter

2.1.1. Kündigungsschutz und Regelungen zur Mieterhöhung

Der Wohnungsmarkt ist einer der am stärksten regulierten Märkte, und dafür gibt es gute Begründungen. Die wichtigste Regelung ist wohl der Kündigungsschutz (§ 573 BGB), der eine Kündigung durch den Vermieter mit nur wenigen Ausnahmen, vor allem Eigenbedarf oder eine erhebliche Vertragsverletzung durch den Mieter, ausschließt. Die Begründung ist darin zu suchen, dass dem Mieter durch einen erzwungenen Umzug hohe Kosten entstehen würden und er sich somit gegenüber seinem Marktpartner, dem Vermieter, in einer deutlich schwächeren Position befinden würde, wenn dieser das Vertragsverhältnis jederzeit beenden könnte.

Aus dem gleichen Grund schiebt der Gesetzgeber auch „unangemessenen“ Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen einen Riegel vor, indem er Erhöhungen nur nach einer Frist von 15 Monaten nach der letzten Erhöhung und nur bis zur „ortsüblichen Vergleichsmiete“ zulässt und eine zusätzliche sog. „Kappungsgrenze“ in Höhe von 20 Prozent innerhalb von 3 Jahren einzieht, die in sog. „angespannten“ Wohnungsmärkten auf 15 Prozent reduziert ist (§ 558 BGB). Im Gegensatz zu diesen Regelungen für „Bestandsmieten“ war bis 2015 die Miethöhe bei der Vermietung neu errichteter („Neuvermietung“) oder frei gewordener Wohnungen („Wiedervermietung“) – abgesehen von einem selten angewendeten Wucher-Paragraphen (§ 138 BGB bzw. § 91 StGB) – zwischen Vermieter und Mieter frei vereinbar.

Diese schon vor 2015 bestehenden gesetzlichen Regelungen haben zu einer starken Fragmentierung des Wohnungsmarkts beigetragen, die darin besteht, dass für gleich große Wohnungen in vergleichbarer Lage (oft im selben Haus) und gleichwertiger Qualität sehr unterschiedlich hohe Mieten gezahlt wurden und werden. In der Regel gilt dabei, dass die Miete umso niedriger ist, je länger das Mietverhältnis schon andauert. Dies ist vor allem durch die Eigentumsstruktur der Vermieter bedingt: Während nur 11 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland von kommerziellen Wohnungsunternehmen wie *Vonovia* oder *Deutsche Wohnen* gehalten werden und 22 Prozent von kommunalen oder genossenschaftlichen Unternehmen, befindet sich der Rest, also ca. zwei Drittel aller Mietwohnungen im Eigentum privater Kleinvermieter, die oftmals nur eine einzige Wohnung vermieten, z.B. die Einliegerwohnung im selbst bewohnten Haus. Aus verschiedenen Gründen (Trägheit, Transaktionskosten, aber auch dem Interesse an einem guten Verhältnis zu ihren Mietern) nehmen diese Vermieter die gesetzlichen Mieterhöhungsspielräume typischerweise nicht oder nur in großen Abständen wahr. Wird jedoch eine Wohnung durch Auszug des Mieters frei, so haben sie eher die Tendenz, die Miete an die aktuelle Marktmiete anzupassen. So ergibt sich die negative Korrelation von Mietdauer und Miethöhe.

Die beschriebene Preisstrategie der Vermieter hat Konsequenzen für das typische Verhalten von Mietern: Nimmt der Wohnraumbedarf durch Familiengründung zu, so wird man in eine größere Wohnung umziehen; nimmt er dagegen später wieder ab (durch Auszug der Kinder, Verwitwung, Trennung), so ist der Umzug in eine kleinere Wohnung wegen der mittlerweile gestiegenen Preise auf dem Neuvermietungsmarkt finanziell nicht lohnend, man verbleibt also in einer eigentlich nicht mehr passenden Wohnung, um sich die relativ niedrige Bestandsmiete zu sichern. Ähnliches kann bei einem Wechsel des Arbeitsplatzes gelten, wenn die

Kosten des Pendelns geringer sind als die Differenz in der Miete zu einer vergleichbaren Wohnung auf dem Markt für Neuvermietungen. Je größer – wegen zu geringer Bautätigkeit und gestiegener lokaler Nachfrage – die Knappheit auf dem Neuvermietungsmarkt, desto stärker klaffen daher Neu- und Bestandsmieten auseinander und das Angebotsproblem impliziert ein Allokationsproblem: Der knappe Wohnraum wird nicht optimal verteilt, etwa nach der Zahlungsbereitschaft der Mieter, und zudem entsteht Ungleichheit zu Lasten junger und mobiler Bevölkerungsschichten, die aus Gründen der beruflichen Karriere oder der Familienplanung umziehen müssen.

2.1.2. Erste Verschärfung: Die Mietpreisbremse

Die zum Jahr 2015 per Bundesgesetz eingeführte Mietpreisbremse (siehe §§556ff. BGB) soll diesen Entwicklungen entgegenwirken, indem sie nun erstmals auch den Markt für Wiedervermietungen in Gegenden mit angespanntem Wohnungsmarkt mit einer Preisobergrenze versieht. Die Festlegung der räumlichen Geltungsbereiche obliegt den Landesregierungen unter Berücksichtigung bestimmter Kriterien (schneller als im Bundesdurchschnitt steigende Mieten oder ein Bevölkerungswachstum oberhalb der Neubautätigkeit). Die Mietpreise werden dabei nicht pauschal, sondern gemeindespezifisch reguliert: Mietneuverträge dürfen nicht mehr als 10 Prozent über einer ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Um Anreize zum Neubau und zur Modernisierung zu erhalten und einem Qualitätsverlust des Wohnraums vorzubeugen, sind zum einen Neubauten und Wohnungen nach umfassenden Sanierungen oder Modernisierungen ausgenommen, letztere allerdings nur bei der ersten Wiedervermietung. Außerdem bleiben Wohnungen mit bestehenden Mietverträgen mit einer Abweichung von über zehn Prozent zur ortsüblichen Vergleichsmiete unreguliert, d.h. die Senkung bestehender Mieten ist nicht Gegenstand dieser Regulierung. Verstöße gegen die Mietpreisbremse können aufgrund einer Mieterrüge sanktioniert werden; die Sanktion schließt die mögliche Rückzahlung zu viel gezahlter Miete rückwirkend für bis zu zweieinhalb Jahre ein.

Begleitet von einer breiten gesellschaftlichen Aufmerksamkeit wurden die Wirkungen der Mietpreisbremse unter Ökonominnen und Ökonomen und in der Öffentlichkeit intensiv diskutiert, und es wurde gezeigt, dass die Mietpreisbremse nur in Regionen wirken kann, in denen vor ihrer Einführung die Neuvertragsmieten überproportional gestiegen sind. Die Betrachtung dieser direkten Wirkungen allein reicht zur Bewertung jedoch nicht aus: Angenommen, die Mietpreisbremse führt zu einer Reduktion der Mieten, welche Folgerungen ergeben sich daraus für Angebots- und Nachfragemenge sowie für die Wohlfahrt der verschiedenen Marktteilnehmer? Diese Frage wird im Zusammenhang mit einer weiteren Form der Preisregulierung beantwortet:

2.1.3. Zweite Verschärfung: Der Berliner Mietendeckel

Aufgrund der überproportionalen Anstiege der Marktmieten in Berlin beschloss der Berliner Senat im Jahr 2019, einen gesetzlichen Mietenstopp auf den Weg zu bringen, um den Mietern eine „Atempause“ zu verschaffen. Im Einzelnen sollten alle Wohnungsmieten in Berlin – mit der Ausnahme von nach 2014 neu erstelltem Wohnraum – für 5 Jahre eingefroren, eine Erhöhung aufgrund von Inflation auf 1,3% im Jahr begrenzt und eine von der Lage und dem Baujahr des Hauses abhängige Mietobergrenze eingeführt werden. Diese Obergrenzen lagen überwiegend zwischen 5 und 8 Euro pro Quadratmeter und damit weit unterhalb der damals gezahlten Marktmieten in Berlin. Auf Antrag des Mieters sollten daher bestehende Mieten auf diese Obergrenze abgesenkt werden können.

Das Bundesverfassungsgericht erklärte den Berliner Mietendeckel am 15.4.2021 für verfassungswidrig, aber nicht etwa wegen des damit verbundenen Eingriffs in die Vertragsfreiheit von Mietern und Vermietern, sondern ausschließlich aus formalen Gründen, weil die Bundesländer in Fragen der Miethöhe keine Gesetzgebungskompetenz hätten, da der Bundesgesetzgeber diese im BGB abschließend geregelt habe. Während sich die Vermieter im Zeitraum zwischen der Verkündung und der Außerkraftsetzung weitgehend an den Mietendeckel gehalten haben, wurden die ausgebliebenen Mieterhöhungen im Jahr 2021 nachgeholt.

2.1.4. Die Wirkung von Preisobergrenzen

Wie sich eine wirksame Preisobergrenze auf dem Wohnungsmarkt auswirkt, kann man sich anhand eines Lehrbuchmodells aus dem 1. Semester des Studiums der Volkswirtschaftslehre klarmachen. In diesem Modell wird angenommen, dass auf dem Wohnungsmarkt vollkommener Wettbewerb herrscht, was angesichts einer großen Zahl von Anbietern und Nachfragern durchaus realistisch ist.

Zunächst wird die kurze Frist betrachtet, in der die angebotene Menge an Wohnraum unveränderlich ist und daher nicht vom Mietpreis abhängt. Die nachgefragte Menge reagiert insofern auf den Preis, als bei geringerem Preis eine größere Zahl an Quadratmetern nachgefragt wird, kurzfristig allerdings nur von den Nachfragern, die ohnehin nach einer Wohnung suchen, während die derzeitigen Mieter kaum wegen einer Senkung des Marktpreises umziehen werden. Im Ergebnis führt die gesetzliche Vorgabe einer wirksamen Höchstmiete, die unterhalb der Gleichgewichtsmiete auf dem Markt liegt – wenn sie darüber läge, wäre sie irrelevant – zu einem Nachfrageüberhang, auch „Wohnungsmangel“ oder „Wohnungsnot“ genannt. Es gibt also enttäuschte Wohnungsnachfrager, die entweder gar keine Wohnung finden oder keine in der gewünschten Größe.

Je länger die Frist, umso flexibler werden Angebot und Nachfrage auf den herrschenden Preis reagieren. Hausbesitzer werden bei hohen am Markt erzielbaren Preisen zusätzlichen Wohnraum zur Miete anbieten, den sie andernfalls selbst genutzt hätten, z.B. Einliegerwohnungen im Einfamilienhaus. Je höher der Marktpreis, umso mehr lohnt es sich auch, zusätzliche Wohnungen zu bauen. Umgekehrt führt ein zu niedriger Mietpreis dazu, dass freiwerdende Wohnungen eventuell gar nicht mehr vermietet, sondern als Eigentumswohnungen verkauft werden oder leer stehen. Schließlich wird auch der Bau von Mietwohnungen nachlassen, wenn auf dem Markt keine ausreichenden Mietpreise mehr erzielt werden können. Alle diese Phänomene wurden während der Geltungsdauer des Berliner Mietendeckels tatsächlich beobachtet.

Die Gesetzgeber haben zwar in den beiden hier genannten Fällen (Mietpreisbremse und Mietendeckel) neu erstellten Wohnraum ausdrücklich ausgenommen. Das genügt allerdings aus zwei Gründen nicht, um den Effekt zu verhindern: Erstens ist der Bau eines Wohnhauses eine sehr langfristige Investition und irgendwann ist ein Neubau kein Neubau mehr. Ein heutiger Investor muss daher befürchten, dass irgendwann in der Zukunft weitere Eingriffe in die Preisbildung vorgenommen werden, von denen sein Haus nicht mehr ausgenommen ist. Zweitens werden Neubauten größerer Vermieter wie z.B. Wohnungsbaugenossenschaften wenigstens zum Teil aus heutigen Überschüssen finanziert. Diese werden jedoch durch die Preisobergrenze vermindert.

Auch die Nachfrage reagiert auf den Marktpreis: Je weniger der Quadratmeter kostet, umso größere Wohnungen kann man sich leisten; auf lange Sicht ziehen mehr Haushalte um als in der kurzen Frist, und bei jedem Umzug wird die Frage relevant, wie viele Quadratmeter man sich leisten kann. Man sieht, dass in der langen Frist der durch eine zu niedrige Preisobergrenze bewirkte Nachfrageüberhang viel größer ist als kurzfristig. Es gibt also viel mehr enttäuschte Nachfrager, deren Wunsch nach einer (größeren) Wohnung, die sie sich finanziell durchaus leisten könnten, nicht in Erfüllung geht, weil sie keine Wohnung finden. Empirisch macht sich diese Situation dadurch bemerkbar, dass sich bei Wohnungsbesichtigungen nicht 5-10, sondern 50-100 Interessenten einfinden, von denen die meisten ihre Zeit verschwenden, da sie von vornherein keine Chance haben, die Wohnung zu bekommen. Der Nachfrageüberhang erhöht also die Suchkosten der Mietinteressenten über das notwendige Maß hinaus. Bei vielen Haushalten wird er schließlich dazu führen, dass sie auf einen Umzug in eine größere oder besser gelegene Wohnung verzichten und bei Wechsel des Arbeitsplatzes lange Pendelwege auf sich nehmen oder möglicherweise sogar einen angebotenen Arbeitsplatz ausschlagen, weil sie in dessen Nähe keine Wohnung finden. Das hat letztlich sogar negative Auswirkungen auf die Produktivität der Wirtschaft, wenn Arbeitnehmer nicht die Arbeitsplätze einnehmen können, die am besten zu ihnen passen.

Die hohe Zahl an Mietinteressenten verstärkt zudem die Machtposition der Vermieter: Zum einen können sie den Mietvertragsschluss vom Abschluss eines Koppelgeschäfts abhängig machen, etwa der Übernahme von Einrichtungsgegenständen zu überhöhten Preisen. Zum anderen haben sie eine große Auswahl, sich einen Mieter nach ihren persönlichen Präferenzen auszuwählen, was für Problemgruppen des Wohnungsmarkts (z.B. kinderreiche Familien oder Ausländer) mit der Gefahr der Diskriminierung verbunden ist. Diese Nebenwirkungen der Regulierung erfordern daher weitere Interventionen, die wiederum mit administrativem Aufwand verbunden sind, der bei einer Kosten-Nutzen-Abwägung berücksichtigt werden muss.

Besonders kontraproduktiv ist die Regelung, dass die Mietpreisbremse nur in „angespannten Wohnungsmärkten“ gilt, worunter wohl zu verstehen ist, dass dort der Nachfrageüberhang besonders groß ist. Gerade da, wo eine Preissteigerung geeignet wäre den Nachfrageüberhang abzubauen, ist sie verboten!

2.2. Staatliche Subventionen für Bauherren und Mieter

2.2.1. Sozialer Wohnungsbau

Beim Sozialen Wohnungsbau handelt es sich um ein Instrument der Objektförderung: Im Gegensatz zur Subjektförderung, bei der eine Subvention direkt an Angehörige einer bestimmten Personengruppe (z.B. Mieter, Sportler oder Schüler) ausgezahlt wird, wird bei einer Objektförderung die Erstellung eines Gutes oder einer Leistung (Wohnungen, Sportplätze bzw. Schulen) subventioniert, die dieser Personengruppe zugutekommen soll. Der Staat subventioniert demnach die Erstellung von Wohnungen und beschränkt im Gegenzug sowohl die Miethöhe auf die sog. „Kostenmiete“ als auch den Personenkreis, an den eine geförderte Wohnung vermietet werden darf.

In der jüngeren Geschichte ist die Bedeutung dieses Instruments zurückgegangen. So sank der Bestand an gebundenen Mietwohnungen seit 1990 von rund 3 Millionen auf nur noch 1,07 Millionen im Jahr 2023. Auch der Neubau von geförderten Wohnungen betrug im Jahr 2023 nur noch rund 30.000 Einheiten. Deswegen wird von verschiedenen politischen Parteien gefordert, als Antwort auf den festgestellten Mangel an preisgünstigem Wohnraum die Ausgaben für den Sozialen Wohnungsbau wieder aufzustocken. Diese Forderung erscheint auf den ersten Blick vernünftig, weil sie direkt auf der Angebotsseite des Wohnungsmarkts ansetzt. Dem stehen jedoch mehrere gravierende Nachteile gegenüber:

1. Die Berechtigung eines Haushalts zum Bezug einer geförderten und damit mietgebundenen Wohnung wird in der Regel nur ein einziges Mal überprüft, nämlich beim Einzug. Wichtigstes Kriterium dabei ist das Gesamteinkommen aller Haushaltsmitglieder. Steigt mit der Zeit dieses Einkommen, so verliert der Haushalt auf Grund des in Deutschland generell bestehenden Kündigungsschutzes nicht sein Wohnrecht.

Wie schwerwiegend das Ausmaß der Fehlsubventionierung ist, hat im Jahr 2018 eine Studie anhand von Daten des Sozioökonomischen Panels (SOEP) gezeigt. Demnach haben 23,4 Prozent aller Haushalte, die in geförderten Wohnungen wohnen, ein Einkommen über dem Median, gehören also zur „reicheren“ Hälfte der Bevölkerung.

Der Gesetzgeber hat das Problem der Fehlbelegung erkannt und daher schon 1981 mit dem *Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen* die Möglichkeit geschaffen, das Ausmaß der Fehlsubventionierung durch Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe zu reduzieren. Seit der Föderalismusreform 2006 liegt diese in der alleinigen Kompetenz der Bundesländer, von denen die meisten wegen der hohen Verwaltungskosten eine zuvor eingeführte Abgabe zwischenzeitlich wieder abgeschafft haben. Lediglich das Land Hessen hat die Fehlbelegungsabgabe im Jahr 2016 neu eingeführt.

2. Wenn Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus als Wohnblocks gebaut werden, besteht gerade bei gezielter Vergabe nach dem Einkommen die Gefahr, dass sich diese Wohnblocks zu sozialen Ghettos entwickeln. Diese Erfahrungen hat man insbesondere in Randlagen der Großstädte gemacht (Hasenberg in München, Osdorfer Born in Hamburg, Marzahn in Berlin). Dieses Problem stellt sich vor allem dann, wenn in den Innenstädten kein ausreichendes Bauland zur Verfügung steht.
3. Solange es weniger Sozialwohnungen als Sozialwohnungsberechtigte gibt, entscheiden die Vermieter darüber, wie diese Sozialleistung verteilt wird. Diese bevorzugen jedoch wegen des geringeren Mietausfallrisikos Mieter mit höherem Einkommen innerhalb dieser Gruppe. Somit finden gerade die Beziehenden mit niedrigerem Einkommen nicht so leicht eine Sozialwohnung.
4. Schließlich kann der Bau neuer Sozialwohnungen den ärmsten Wohnungsnachfragern nicht zu bezahlbarem Wohnraum verhelfen, wenn aufgrund des knappen und teuren Baulands und hoher Baukosten die Kostenmiete bereits so hoch ist, dass diese Gruppe sie sich nicht leisten kann.

Zusammenfassend folgt, dass das Instrument des Sozialen Wohnungsbaus zwar hinsichtlich des eingangs genannten ersten Ziels der Wohnungspolitik (Versorgung mit angemessenem Wohnraum) wegen des Einflusses auf die Angebotsseite eine gewisse Wirkung erzielen kann, dem zweiten, dem Verteilungsziel jedoch nicht verlässlich gerecht wird.

2.2.2. Wohngeld

Beim Wohngeld handelt es sich um eine Maßnahme der Subjektförderung. Nach dem 1970 neugefassten und zuletzt 2025 novellierten Wohngeldgesetz können bedürftige Haushalte - Mieter wie Eigentümer - einen zweckgebundenen Zuschuss zu ihren Wohnkosten (Kaltmiete plus Betriebskosten außer Heizung und Warmwasser bzw. Gesamtbelastung bei Wohnungseigentum) erhalten. Im Jahr 2023 bezogen ca. 1,2 Millionen (oder 2,8 Prozent aller) Haushalte Wohngeld, und die Gesamtausgaben lagen bei 4,3 Mrd. Euro. Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach der Haushaltsgröße, dem gesamten Monatseinkommen und den gesamten Wohnungskosten.

Grundsätzlich sind Maßnahmen der Subjektförderung geeignet, Verteilungsprobleme zu mildern, ohne die Funktionsfähigkeit von Märkten zu beeinträchtigen, indem sie die Kaufkraft bestimmter Haushalte erhöhen, die vom Gesetzgeber als förderungswürdig angesehen werden, z.B. Familien mit Kindern. Durch die jahresweise Genehmigung der Wohngeldberechtigung orientiert sich der Transfer zielgenau und treffsicher unmittelbar an der Bedürftigkeit des Haushalts, was bei der Wohnungsbauförderung angesichts der Fehlbelegungsproblematik nicht in gleichem Ausmaß gelingen kann.

Bei der konkreten Ausgestaltung des Wohngelds muss jedoch berücksichtigt werden, dass manche Haushalte auch Anspruch auf weitere Sozialleistungen haben, die ebenfalls von der Höhe des Markteinkommens abhängen und mit steigendem Einkommen abgeschmolzen werden. Daher ist darauf zu achten, dass die Summe dieser Transferentzugsraten nicht so groß wird, dass der Anreiz zur Einkommenserzielung durch Arbeit merklich geschmälert wird.

2.2.3. Zur Politischen Ökonomie von Sozialem Wohnungsbau und Wohngeld

Obwohl unter den eingangs genannten Effizienz- und Verteilungszielen die Subjektförderung in Form eines (reformierten) Wohngelds gegenüber der Objektförderung Sozialer Wohnungsbau klar überlegen ist, greift die Politik häufig nach dem ökonomisch weniger sinnvollen Instrument. Dies ist sowohl aus der Politikperspektive selbst als auch aus der der Begünstigten verständlich:

1. Wenn ein gesellschaftliches Problem (wie die „Wohnungsnot“) erkannt worden ist, ist es politisch attraktiv, aktive und sichtbare Maßnahmen zu ergreifen, die zu dessen Lösung beizutragen versprechen. Die Ausweisung eines Etatpostens und erst recht der Start eines Bauprojekts sind dabei wesentlich sichtbarer als die Änderung einiger Zahlen in einem Wohngeldgesetz, das die wenigsten kennen.

2. Aber auch für die Betroffenen scheint der Soziale Wohnungsbau Vorteile zu haben, wenn sie zu den tatsächlich Begünstigten zählen, da sie in diesem System – jedenfalls bei Abwesenheit einer Fehlbelegungsabgabe – ihre Bedürftigkeit nur einmal nachweisen müssen, nämlich bei Einzug in eine geförderte Wohnung. Das Wohngeld muss dagegen jedes Jahr neu beantragt werden. Auch dürfte ein vom Staat regelmäßig erhaltener Geldtransfer stigmatisierender wirken als das Recht, eine bestimmte Wohnung beziehen zu dürfen, vor allem in einer Zeit, in der viele Menschen auf Wohnungssuche sind und in der das Finden einer Wohnung als solches schon als ein großes Glück angesehen wird.

Diesen vermeintlichen Vorteilen der Objektförderung muss jedoch neben dem oben Gesagten vor allem entgegengehalten werden, dass Sozialwohnungen niemals für alle bedürftigen Bürger reichen und es daher zwangsläufig zu gravierenden Ungleichbehandlungen kommt, während der Anspruch auf Wohngeld eher eine Gleichbehandlung aller beinhaltet.

2.3. Weitere Maßnahmen auf der Angebotsseite des Wohnungsmarkts

2.3.1. Anreize zur besseren Nutzung von bestehendem Bauland

Die in Abschnitt 1.3 aufgezeigte Knappheit an Wohnraum in vielen Ballungsgebieten kann in absehbarer Zeit nur durch den beschleunigten Bau zusätzlicher Wohneinheiten gemildert werden. Oft wird argumentiert, dass die Besitzer von sog. „Baulücken“, also bebaubarem, aber unbebautem Land inmitten eines Ballungsgebiets, zum Bauen gezwungen bzw. durch Abgaben zum Bauen motiviert werden sollen, da dieses Bauland zum Schaden der Allgemeinheit einer Verwendung zu Wohnzwecken entzogen wird. Für solche Maßnahmen spricht, dass die Agglomerationsvorteile in einem Ballungsgebiet erst dann ausgeschöpft sind, wenn alles bebaubare Land genutzt worden ist. Zudem führen Baulücken dazu, dass an den Rändern mehr Bauland benötigt wird, was zur Zersiedelung der Landschaft beiträgt.

Dagegen spricht, dass Gebäude eine lange Lebensdauer haben und daher eine aus heutiger Sicht optimale Bebauung eine Bebauung in der Zukunft verhindert, die aus der dann gültigen Sichtweise besser wäre. Der optimale Zeitpunkt einer Bebauung ist daher eine wichtige Investitionsentscheidung. Private Investoren, die das Preisrisiko selbst tragen, dürften eher in der Lage sein, eine solche Abwägung zu treffen. Ein ex post auferlegter Zwang zum Bauen kommt zudem einer Enteignung nahe. Der Fall liegt anders bei ex ante auferlegten Baupflichten. So können Kommunen Bauland nur unter Auflagen ausweisen, z.B. einer Pflicht, bis zu einem gesetzten Datum zu bauen. Die Einhaltung dieser Pflicht kann mit Abgaben oder dem Rückkauf durch die Kommune zu einem festgelegten Preis bewehrt werden. Dies verhindert Baulücken in der Zukunft.

Einen möglichen Mittelweg offeriert die kürzlich erfolgte grundlegende Reform der Grundsteuer. Eine der dabei diskutierten Reformoptionen, die allerdings nur in wenigen Bundesländern gewählt wurde, sieht vor, nur noch die Grundstücksfläche als Basis der Besteuerung zu verwenden und nicht mehr die darauf stehenden Gebäude („Bodensteuer“). Bei gleichem Steueraufkommen führt dies zu einer starken Anhebung der Steuer auf unbebaute Grundstücke in Wohngebieten und vermittelt somit einen Anreiz, diese zu bebauen.

Weitere Maßnahmen zu einer besseren Ausnutzung vorhandenen Baulands wären die Herstellung von mehr Transparenz über bestehende Baulücken, etwa durch eine regelmäßige Veröffentlichung von Flächennutzungsplänen durch die Kommunen, sowie die Vereinfachung des Verfahrens einer Baugenehmigung unter Nutzung der Möglichkeiten der Digitalisierung.

2.3.2. Ausweisung von Bauland

Die Ausweisung neuen Baulandes muss überwiegend an der Peripherie der Großstädte geschehen, da unbebaute innerstädtische Flächen kaum noch vorhanden sind. Baulandneuausweisung und Verdichtung stoßen jedoch oft auf Widerstand, weil die bereits ansässigen Bürger sich gegen das mit zusätzlicher Bautätigkeit verbundene Wachstum der Bevölkerung in ihrer Nachbarschaft mit dem Argument wehren, dass dies zu einer Übernutzung vorhandener Infrastruktur wie Verkehrswege oder Schulen führen würde. Dieser Widerstand wird vor allem von den Eigentümern bereits vorhandener Häuser getragen, die von einer Verknappung des Baulandes und dem damit verbundenen Anstieg der Immobilienpreise profitieren. Insoweit Hausbesitzer trotz ihrer geringeren Anzahl im Vergleich zu Mietern politisch besser organisiert sind oder mehr Einfluss haben, kann dies Maßnahmen zur Ausweitung vorhandenen Baulandes bremsen. Schließlich findet die Ausweisung neuen Baulandes, aber auch die Verdichtung bestehender Siedlungsflächen ihre Grenzen im Landschafts- und Umweltschutz, die wiederum durch die Eigeninteressen der dortigen Wohnbevölkerung („NIMBY“: Not In My BackYard) verstärkt werden.

Es stellt sich daher die Frage, wie die Kommune oder eine übergeordnete Gebietskörperschaft die beschriebenen Widerstände überwinden könnte. Dazu kann man sich klarmachen, dass den Wertverlusten bei Altimmobilien ein planungsbedingter Wertzuwachs bei den Flächen gegenübersteht, die zuvor landwirtschaftlich genutzt wurden und in Zukunft bebaut werden dürfen. Wenn diese Gewinne, die nicht durch eigene Leistung, sondern durch die „Zufälle“ der Planung entstehen, durch Besteuerung teilweise abgeschöpft werden könnten, würde die Kommune Mittel einnehmen, die sie u.a. zur Verbesserung der Infrastruktur verwenden könnte, um damit auch die bisherigen Grundeigentümer für ihre Verluste zu kompensieren sowie der ansässigen Wohnbevölkerung Vorteile aus der Maßnahme zu verschaffen.

Dieser Gedanke liegt dem Konzept des „Planungswertausgleichs“ zugrunde, das in den 1970er Jahren in Deutschland intensiv diskutiert, hier jedoch nicht umgesetzt wurde. Demgegenüber sieht das Schweizer Raumplanungsgesetz (RPG) vor, dass ein bestimmter Anteil des Wertgewinns durch Baulandausweisung vom Kanton abgeschöpft und an die Gemeinde ausgeschüttet werden können. Dies trägt dazu bei, die Interessen von Eigentümern und Raumplanungsbehörden in Einklang zu bringen.

2.3.3. Beeinflussung des Anstiegs der Baukosten

Wohnhäuser in Deutschland haben einen sehr hohen Standard, der teilweise durch Bauvorschriften de jure erzwungen, teilweise durch Industrienormen de facto auferlegt, teilweise aber auch aus Tradition als selbstverständlich angesehen wird. Dass die Höhe der Baukosten in Deutschland ein Problem darstellen, wird jedoch aus der oben beschriebenen Tatsache deutlich, dass im Zeitraum 2005 bis 2024 die Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche um 77 Prozent angestiegen sind und damit um 31 Prozentpunkte schneller als der

Preisindex der Lebenshaltung. Davon entfällt der größte Anteil auf die Entwicklung der Baulandpreise, ein weiterer großer Anteil jedoch auf die Verschärfung von Vorgaben und Anforderungen durch den Staat, darunter vor allem die mehrfach verschärfte Energieeinsparverordnung, zuletzt durch das Gebäudeenergiegesetz 2025.

Ein weiterer vom Staat beeinflusster Faktor, der den Wohnungsbau verteuert hat, ist in der Anhebung der Grunderwerbsteuer zu sehen. Während diese noch im Jahre 2006 bundesweit einheitlich 3,5 Prozent betrug, wurde sie in der Zwischenzeit in allen Bundesländern bis auf Bayern z.T. mehrfach erhöht und beträgt nunmehr in sieben Bundesländern 6 oder 6,5 Prozent, in den übrigen acht Ländern zwischen 4,5 und 5,5 Prozent. Damit wurde nicht nur die Erstellung neuer Wohngebäude verteuert, sondern auch – und in größerem Ausmaß – der Eigentumsübergang bestehender Wohnhäuser, der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt in einer regional mobilen Gesellschaft eine wichtige Voraussetzung bildet.

In einer akuten Mangellage kann der Staat zur Ankurbelung der privaten Wohnungsbautätigkeit auch weitere Investitionsanreize setzen, etwa durch verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten oder eine Lockerung bestimmter Elemente des Mieterschutzes, die auf Neubauprojekte beschränkt ist, wie etwa die Zulassung von befristeten Mietverträgen.

2.3.4. Flankierende Maßnahmen

Das Spannungsverhältnis zwischen dem Wunsch großer Bevölkerungsteile, in einem Ballungsgebiet zu wohnen, und der knappen Verfügbarkeit von Boden in diesen Zentren ist allein durch Baumaßnahmen nicht zu lösen. Zudem ist in den vergangenen Jahrzehnten im Zuge der Erhöhung des allgemeinen Wohlstands der Wohnflächegebrauch pro Kopf erheblich gewachsen. Daraus folgt, dass nicht alle, die gerne im Stadtzentrum wohnen würden, dort Platz finden. Folglich werden entweder die Preise für Immobilien weiter steigen, solange die Nachfrage das Angebot übersteigt; oder aber der vor allem in den Ballungszentren knappe Wohnraum wird über andere Zuteilungsmechanismen wie dem Windhundprinzip, der Bereitschaft zu Koppelgeschäften oder sozialer Auslese verteilt. In beiden Fällen werden viele mit einer Wohnung in der Peripherie vorliebnehmen müssen. Diese Tatsache lässt sich auch durch eine Mietpreisbremse nicht aus der Welt schaffen. Im Gegenteil: Diese sorgt dafür, dass die Unterschiede im Mietniveau zwischen Zentrum und Umland den Vorteil, im Zentrum zu wohnen, nicht ausgleichen, dass ein permanenter Nachfrageüberhang nach Wohnraum im Zentrum besteht und dass letztlich zufällige Faktoren entscheiden, wer dabei zum Zuge kommt. Die Notwendigkeit, ins Umland zu ziehen, ist besonders für Beschäftigte nachteilig, die ihren Arbeitsplatz im Stadtzentrum haben (wie Personal im Verkauf, Pflege- und Polizeidienst) und dadurch lange Anfahrtswege in Kauf nehmen müssen. Die Tragbarkeit hoher Mieten im Zentrum kann der Staat zwar durch ein wirksames Wohngeld mildern; die Knappheit von Wohnraum im Zentrum lässt sich jedoch durch Eingriffe in den Wohnungsmarkt nicht beseitigen.

Einen Beitrag zur Milderung des beschriebenen Zielkonflikts zwischen hohen Wohnkosten und langen Anfahrtswegen könnten allerdings langfristige flankierende Maßnahmen zur Koordination von Arbeit und Wohnen leisten. Grundsätzlich stellt sich hier die Frage nach neuen Mobilitätskonzepten für die Städte und ihre

Einzugsgebiete, die die Nutzung platzsparender Fortbewegungsmittel (Fahrrad, kleine E-Autos) in den Städten ebenso fördert wie den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs zwischen Stadtzentren und ihrem Umland.

Ein weiterer Beitrag zur Milderung des beschriebenen Zielkonflikts wäre die Ansiedlung von Dienststellen von Behörden ebenso wie Einrichtungen der tertiären Bildung außerhalb oder am Rand von Ballungszentren. Im privaten Sektor zeigt das Beispiel des Silicon Valley in Kalifornien, dass hochinnovative Firmen und Industrien nicht allein in Großstädten, sondern auch in der weiteren Umgebung von Großstädten gedeihen können.

3. SCHLUSSFOLGERUNGEN FÜR EINE BÜRGERLICHE WOHNUNGSPOLITIK

Aus der voranstehenden Analyse der Wirkungen der bisher vorherrschenden wohnungspolitischen Instrumente lässt sich eine Reihe von Leitlinien ableiten, die eine bürgerliche Wohnungspolitik beachten sollte:

1. Unter den bestehenden Eingriffen in die Vertragsgestaltung zwischen Wohnungseigentümern und Mietern sind lediglich der Kündigungsschutz und die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen gerechtfertigt. Alle weiteren Einschränkungen wie die Mietpreisbremse sollten ersatzlos gestrichen werden, da sie entweder wirkungslos sind oder sogar kontraproduktiv, indem sie den Abbau von Wohnungsknappheit aktiv verhindern.
2. Das Angebot von Wohnraum sollte durch größere Anreize zur Schließung von Baulücken und durch Lockerung unzureichend begründeter Bauvorschriften erhöht werden. Soweit der Staat für die Verteuerung neuer Wohngebäude verantwortlich ist, sollte er seine Regelungen überprüfen. Dies betrifft vor allem die Verschärfung der Energieeinsparverordnung. Die mehrfache Erhöhung der Grunderwerbsteuer in vielen Bundesländern sollte zurückgeführt, der kommunale Einnahmeausfall durch höhere Besteuerung der Bodenwerte aufgefangen werden.
3. Den Kommunen sollten mehr Anreize gegeben werden, neues Bauland auszuweisen, indem sie an den planungsbedingten Wertsteigerungen stärker partizipieren können. Damit könnten auch Interessengegensätze zwischen den Eigentümern der umgewidmeten Flächen, den Eigentümern bereits bebauter Grundstücke, Alt-Anwohnern und Zuzüglern ausgeglichen werden. Da neues Bauland kaum noch in Großstädten, sondern überwiegend in deren Umland entstehen kann, sollte der Staat durch den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs die Anbindung zwischen Städten und ihrem Umland verbessern.
4. Der Soziale Wohnungsbau sollte nicht wiederbelebt, sondern im Gegenteil abgeschafft werden, weil hierbei eine Fehlleitung von Subventionen droht.
5. Das adäquate Mittel für die Versorgung von Angehörigen der unteren Einkommensgruppen und großer Familien mit angemessenem Wohnraum zu tragbaren Kosten ist das Wohngeld. Bei seiner Berechnung sollten allerdings die Transferenzugsraten unter Berücksichtigung aller Unterstützungssysteme so begrenzt werden, dass sich das Arbeiten auch im Niedriglohnbereich noch lohnt.

In der öffentlichen Diskussion wird verbreitet die Meinung geäußert, es fehle an „bezahlbarem Wohnraum“. Dieses Bild ist irreführend, da es die Funktion von Preisen als Knappheitsindikatoren außer Acht lässt. Zusätzlich werden zwei unterschiedliche Probleme vermengt und damit deren Lösung erschwert: Zum einen mangelt es in vielen Regionen an Wohnraum, weil die Anreize zur Erstellung und zur Vermietung von Wohnungen zu gering sind. Zum anderen fehlt es vielen Familien an Kaufkraft, um sich eine Wohnung in einem Ballungsgebiet leisten zu können. Dieses zweite Problem ließe sich durch angemessene finanzielle Förderung, die an den individuellen Ausgaben fürs Wohnen ansetzt, deutlich entschärfen.

Diese Veröffentlichung der Denkfabrik für neue bürgerliche Politik dient ausschließlich der Information.

Im Allgemeinen wird in dieser Publikation das genus commune verwendet. Das heißt: Die verwendeten Personen- und Berufsbezeichnungen sind auf alle Geschlechter bezogen.

HERAUSGEBER

REPUBLIK21 e.V. DENKFABRIK FÜR **NEUE BÜRGERLICHE POLITIK**

Büro München (Sitz des Vereins)

Baierbrunner Straße 25
81379 München
info@denkfabrik-r21.de

Büro Berlin

Albrechtstraße 13
10117 Berlin
hauptstadtbuero@denkfabrik-r21.de

T +49 89 2000 80 752

F +49 89 288 555 25

www.denkfabrik-r21.de

